gemeente Haarlemmermeer

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Haarlemmermeer.

Nr. 37771

1 mei

2015

Beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2015

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer;

besluit

vast te stellen de beleidsregels afwijking bestemmingsplan 2015

Algemeen

Artikel 1 Begripsbepalingen

- *achtererfgebied*: definitie zoals gehanteerd in het Bor;
- *aan-huis-verbonden beroep*: een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- *APV*: Algemene Plaatselijke Verordening;
- *bebouwde kom*: gebied als bedoeld in artikel 1.3 van de Bouwverordening van de gemeente Haarlemmermeer;
- *bebouwingsgebied*: definitie zoals gehanteerd in het Bor;
- *bed & breakfast :* het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt in de beslotenheid van de woning bij particulieren thuis;
- *Bor*: Besluit omgevingsrecht zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit beleid;
- *brutovloeroppervlak*: de oppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen;
- *bouwlaag*: deel van een gebouw, dat bestaat uit één of meer ruimten, waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren of van het maaiveld van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 meter in hoogte verschillen;
- *bouwperceelgrens*: de grens van een bouwperceel;
- *bouwwerk*: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- *bijbehorend bouwwerk*: een functioneel met het hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd, op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak, van ten hoogste één bouwlaag;
- *carport*: een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal één zijde begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als gebouw;
- *cm*: centimeter;
- *dakkapel*: een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van het dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;
- *dakopbouw*: een toevoeging aan de bouwmassa door het verhogen van de nok of dakrand van het dak, die het silhouet van het oorspronkelijke dak verandert, bedoeld om de lichttoetreding te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten;
- *gebouw*: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- *hoofdgebouw*: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- *kinder dagverblijf / peuterspeelza a l*: een voorziening waar bedrijfsmatig of anders dan om niet kinderopvang plaatsvindt (niet zijnde gastouderopvang);
- *m*: meter;
- *Mor*: Ministeriële regeling omgevingsrecht zoals dat geldt ten tijde van de vaststelling van dit beleid;
- *oorspronkelijke gevel*: de ligging (of situering) van de gevels van het bouwwerk zoals het in eerste instantie is gebouwd, zoals aan de hand van de destijds verleende bouwvergunning of omgevingsvergunning kan worden bepaald;
- *seksinrichting*: een voor het publiek toegankelijke locatie of (deel van) een bouwwerk, caravan, vaar- of voertuig, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht en/of vertoningen plaatsvinden van erotische en/of pornografische aard;
- *uitweg*: een uitrit vanaf een perceel naar een openbare weg;

- *v loeroppervlak*: de oppervlakte van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten;
- *voorerfgebied*: definitie zoals gehanteerd in het Bor;
- *voorgevel*: de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 2 Wijze van meten

- *bouwhoogte van een antenne-installatie*:
  - ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
  - ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- *bouwhoogte van een bouwwerk*: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- *breedte , lengte en diepte van een bouwwerk*: tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren;
- *goothoogte van een bouwwerk*: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/druiplijn, het boeideel of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- *(vloer)oppervlakte van een bouwwerk*: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- *peil*: zoals aangegeven in het bestemmingsplan.

Binnenplans afwijken op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo

Artikel 3 Binnenplans afwijken

In beginsel verlenen wij medewerking bij het afwijken van een bestemmingsplan onder artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1°, van de Wabo als wordt voldaan aan de gestelde criteria uit het bestemmingsplan, tenzij er zwaarwegende overwegingen zijn om te weigeren.

Buitenplans afwijken op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo

Artikel 4 Een bijbehorend bouwwerk bij een woning

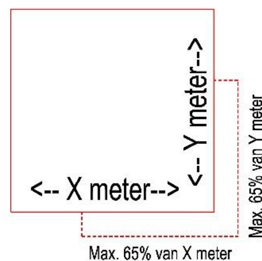
Wij wijken alleen af van het bestemmingsplan voor bijbehorende bouwwerken bij een woning als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

A. Voor een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied:

1. bij vrijstaande en twee-aan-een geschakelde woningen mag de diepte van een tegen het hoofdgebouw aangebouwd bijbehorend bouwwerk meer dan 4 m zijn, gemeten vanaf de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw, dan wel het denkbeeldige verlengde daarvan, en;
2. de oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken in het bebouwingsgebied bedraagt in geval van een bebouwingsgebied groter dan 300 m^2 niet meer dan 90 m^2, vermeerderd met 10% van het deel van het bebouwingsgebied dat groter is dan 300 m^2, tot een maximum van in totaal 250 m^2;

B. Voor een bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied:

1. toegestaan zijn erkers en luifels;
2. de breedte van een erker bedraagt maximaal 65% van de oorspronkelijke gevelbreedte. Dit geldt ook wanneer de erker de hoek omgaat (zie tekening);



3. ten minste 25 cm uit de bouwperceelgrens gebouwd, tenzij het gespiegelde woningen betreft en gelijktijdig aangevraagd;
4. binnen 2 m van de bouwperceelgrens geen glas aan de zijkanten, tenzij het grenst aan de openbare weg;
5. maximaal 1,2 m diep, gemeten vanuit de oorspronkelijke gevel van het hoofdgebouw;
6. afstand tussen de perceelgrens voor het bijbehorend bouwwerk minimaal 1 m;
7. bouwhoogte maximaal 30 cm boven de vloer van de eerste verdieping van het aansluitende hoofdgebouw;
8. plat afgedekt, tenzij de welstandscommissie anders adviseert;
9. luifels dienen vrijhangend te worden gebouwd;
10. het bepaalde in het vorige lid is niet van toepassing indien een erker wordt gecombineerd met een boven de entree van de woning doorlopende luifel;
11. die diepte van luifels is maximaal 80 cm.

C. Verbinden hoofdgebouw met bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevel:
1. de diepte van de ruimte tussen het bijbehorend bouwwerk en de oorspronkelijke voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 2,5 m;
2. de breedte van het bouwwerk bedraagt ten hoogste de breedte van het bijbehorend bouwwerk;
3. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk, tenzij andere regelgeving, waaronder het Bouwbesluit, anders vereist;
4. het bouwwerk dient plat te worden afgedekt.

D. Voor een dakterras:
1. het dak van een bijbehorend bouwwerk aan het hoofdgebouw mag worden gebruikt als dakterras, met dien verstande dat de afstand van een balustrade tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 m dient te bedragen;
2. de bepaalde bouwhoogte mag worden overschreden door een balustrade, met dien verstande dat de bouwhoogte van de balustrade niet meer dan 1,2 m bedraagt ten opzichte van de bovenzijde van de (on)afgewerkte vloer van het dakterras.

E. Voor een ondergronds gebouw/kelder:
1. maximaal één bouwlaag met een maximale diepte naar beneden van 3 m gemeten vanaf de bovenkant vloer van de kelder;
2. dezelfde maximale maatvoering als voor bovengrondse gebouwen is toegestaan, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen ook mogen worden gebouwd zonder een daarboven aanwezig bovengronds gebouw;
3. er toestemming van de waterbeheerder is overgelegd in het geval van mogelijke consequenties voor waterstromen, zoals bij woningen aan de Ringdijk.

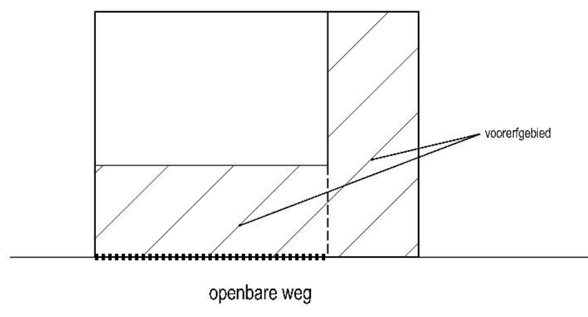
F. Carport:
Voor een carport gelden dezelfde bepalingen als voor een bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied.

Artikel 5 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde

Wij wijken af van het bestemmingsplan voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
A.Erfafscheidingen:

Wij wijken alleen af van het bestemmingsplan voor erfafscheidingen in het voorerfgebied achter de voorgevel waarvan de hoogte maximaal 2 m mag bedragen mits

- het een haag ondersteunende constructie betreft, én;
- het verkeer op de weg niet in gevaar kan worden gebracht.



B. Reclame-uiting:
Wij wijken af van het bestemmingsplan voor een reclame-uiting wanneer deze voldoet aan het vigerende welstandsbeleid.

C. Steigers in de Hoofdvaart:
1. maximaal 1,5 m breed, maximaal 5 m lang (parallel aan de oever) en een maximale oppervlakte van 5 m²;
2. de waterbeheerder heeft toestemming verleend;
3. er wordt aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling voldaan;
4. de verkeersveiligheid komt niet in het geding, er kan veilig worden overgestoken;
5. bij aanwezige kabels en leidingen komt de veiligheid niet in het geding en kan er onderhoud plaatsvinden.

D. Steigers en meerpalen in de Ringvaart:
1. maximaal 1 m breed, maximaal 5 m lang (parallel aan de oever) en een maximale oppervlakte van 5 m²;
2. alleen tegenover bebouwing(skavels) en minimaal 1 meter binnen het verlengde van de (denkbeeldig) doorgetrokken zijdelingse perceelgrenzen daarvan;
3. niet verbonden aan de oeverbescherming;
4. er geldt geen verbod op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening;
5. de waterbeheerder heeft toestemming verleend (Hoogheemraadschap Rijnland);
6. de vaarwegbeheerder heeft toestemming verleend (Provincie Noord-Holland);
7. de verkeersveiligheid komt niet in het geding, er kan veilig worden overgestoken;
8. bij aanwezige kabels en leidingen komt de veiligheid niet in het geding en kan er onderhoud plaatsvinden.

Artikel 6 Een dakkapel en dakopbouw

Voor het afwijken van het bestemmingsplan voor een dakkapel en een dakopbouw:

A. Dakkapel: wij sluiten aan bij de regels hieromtrent in het Bor.

B. Dakopbouw: wij wijken af van het bestemmingsplan voor het bouwen van een dakopbouw of een gelijksoortige uitbreiding van een gebouw als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
   a. er is sprake van een standaardoptie;
   b. er is sprake van een trendvolgende dakopbouw; de dakopbouw is hetzelfde als de dakopbouw van reeds gerealiseerde, vergunde bouwwerken in een identiek(e) woontype, bouwblok of straat.

Artikel 7 Een antenne-installatie

Wij hebben apart beleid vastgesteld waarin wij bepalen in welke gevallen wij af willen wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van antenne-installaties.

Artikel 8 Het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met bouwactiviteiten

A. Afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik van woningen ten behoeve van aan-huis-verbonden beroepsuitoefening en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. maximaal 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en erfbebouwing mag voor een aan-huis-verbonden beroepsuitoefening en/of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten aan huis worden gebruikt tot een maximum van 50 m^2;
2. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren c.q. geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
3. het gebruik heeft geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer;
4. er wordt aan de parkeerbehoefte van de ontwikkeling voldaan;
5. horeca-activiteiten zijn niet toegestaan, met uitzondering van een bed & breakfastvoorziening waarvoor we verwijzen naar de Integrale beleidsnota commerciële voorzieningen Haarlemmermeer 2015;
6. detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van detailhandel die een ondergeschikt onderdeel vormt van de ter plaatse uitgeoefende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
7. het beroep of de bedrijfsmatige activiteiten wordt door de bewoner zelf uitgeoefend. Er is maximaal één werknemer toegestaan.

Artikel 9 Uitwegen

Er wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van een uitweg als aan één van onderstaande voorwaarden wordt voldaan:

1. er is geen sprake van weigeringsgronden als bedoeld in de APV;
2. er is sprake van een uitweg ten behoeve van een gehandicapte, of;
3. er is sprake van een tijdelijke bouwweg.

Overige bepalingen

Artikel 10 Bevoegdheid

Het afwijken van het bestemmingsplan is een bevoegdheid, geen plicht. Dit betekent dat wij in bijzondere gevallen de vergunning gemotiveerd kunnen weigeren, indien toepassing van de beleidsregels in de specifieke omstandigheden van het geval tot een ongewenste uitkomst zou leiden, ook al zou het verzoek in overeenstemming met de beleidsregels zijn.

Artikel 11 Planschadeovereenkomst of nadeelcompensatieovereenkomst

Per geval wordt de afweging gemaakt of overgegaan moet worden tot het sluiten van een planschadeovereenkomst of een nadeelcompensatieovereenkomst.